

2018-11-27

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2016/803

Natur- och trafiknämnden

Orminge centrum, utbyggnad av allmänna anläggningar, etapp 2

Fastställande av utbyggnadspromemoria, 9438

Förslag till beslut

Natur och trafiknämnden tillstyrker att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott fastställer utbyggnadspromemoria för samordningsprojekt Orminge, 9438, etapp 2 och ger exploateringsenheten Nacka i uppdrag att fortsätta genomförandet.

Sammanfattning

Ett planprogram för Orminge centrum har antagits 2015. Enligt programmet ska Orminge centrum omvandlas till ett attraktivt, tryggt och levande centrum med cirka 1 500 nya bostäder och cirka 25 000 kvadratmeter nya verksamheter.

Bilagd promemoria gäller utbyggnad av en andra etapp inom Orminge centrum och avser främst ett spillvattenmagasin, ledningsarbeten och åtgärder på Kanholmsvägen, Utövägen och Mensättravägen för att tillräcklig kapacitet på infrastrukturen som tillgodoser behovet från påbörjad (Nybackakvarteret) och planerad utveckling av Orminge centrum.

Samordningsprojekt Orminge etapp 2 bedöms få kostnader på cirka 170 miljoner kronor (160–185 miljoner kronor) inklusive vatten- och avlopp samt påslag för byggherrekostnad, oförutsedda åtgärder, risker och entreprenadarvode enligt avtal. Budget finns beviljad för etapp 2 med 60 miljoner kronor för projektering, förberedande arbeten samt genomförande under våren 2019. Ytterligare budget för genomförandeskedet etapp 2 kommer att sökas i T1 2019. Genomförande av etapp 2 sker i huvudsak under 2019.

Av hittills inkomna intäkter från pågående stadsbyggnadsprojekt i Orminge centrum (Nybackakvarteret, byggnationer påbörjades hösten 2018), på 25 mkr 2018 och prognostiserad intäkt 2019 på 145 mkr, täcker 125 mkr av detta kostnaderna för etapp 2 tillsammans med beviljat bidrag via Stadsmiljöavtalet och ersättning från Nacka Vatten och Avfall, Natur- och trafiknämnden samt övriga ledningsägare utifrån tecknade genomförandeavtal. Intäkterna summeras till ca 185–195 mkr för perioden 2018–2019.



Totalt sett ska samordningsprojektet göra ett nollresultat. Detta innebär att de kostnader som uppstår inom samordningsprojektet ska fördelas ut på ingående stadsbyggnadsprojekt. Totalt kommer markförsäljning och exploateringsbidrag generera ca 650 mkr i intäkter från stadsbyggnadsprojekten i Orminge. Bedömd kostnad för genomförande av allmänna anläggningar är 450 mkr, varav Orminge centrum utgör ca 300 mkr av totala kostnaden. Övriga projekt är t ex Kraftledningsstråket. Stadsbyggnadsprojekten i Orminge bedöms ge en vinst på ca 200 mkr.

Ärendet

Bakgrund

Ett planprogram för Orminge centrum har antagits 2015. Enligt programmet ska Orminge centrum omvandlas till ett attraktivt, tryggt och levande centrum med cirka 1 500 nya bostäder och cirka 25 000 kvadratmeter nya verksamheter.

Startpromemoria för samordningsprojekt Orminge har antagits av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 25 oktober 2016, § 179, med syfte att säkerställa ett genomförande i enlighet med planprogrammet, samordna stadsbyggnads-, fastighets- och externa projekt, driva utredningar, som påverkar helheten samt följa, styra och regelbundet rapportera den övergripande ekonomin och tidplanen. Projektets mål är att stödja och samordna ingående stadsbyggnadsprojekt, upprätta en övergripande ekonomisk kalkyl samt tidplan, skapa helhetssyn och styra mot de bästa helhetslösningarna, leverera tydliga beslutsunderlag samt att skapa samordningsvinster.

För att uppnå kostnadseffektivitet och tidsvinster gällande utbyggnad av allmänna anläggningar för ingående stadsbyggnadsprojekt i Orminge kommer utbyggnaden att ske samordnat inom samordningsprojektet. Ett led i det är att en totalentreprenad i samverkan, JM Entreprenad AB, har handlats upp vilken är beslutad av kommunstyrelsen den 27 augusti 2018, § 251.

Utbyggnaden av allmänna anläggningar för detaljplaner som föregåtts av planprogram för Orminge centrum planeras byggas ut etappvis. Utbyggnaden planeras genomföras i fem etapper inom centrumområdet. Bilagd promemoria avser utbyggnad av allmänna anläggningar inom etapp 2 med ett genomförande i huvudsak under 2019.

Etapp 2

Inom en andra etapp av utbyggnad av allmänna anläggningar inom Orminge centrum planeras åtgärder för att förbättra kapaciteten för infrastrukturen och möjliggöra kommande exploatering. Etapp 2 innehåller anläggande av spillvattenmagasin, ledningsomläggningar för vatten- och avlopp, fjärrvärme, med flera ledningar längs bland annat Kanholmsvägen, förlängning och ombyggnad av Utövägen, breddning samt nyanläggande av tre cirkulationsplatser längs Mensättravägen samt anläggande av en ny lokalgata. Etapp 2 omfattar även kompensationsåtgärder för bland annat groddjur kopplat till detaljplan för Sarvträsk och Ormingehus.



Dessa åtgärder behöver främst genomföras under 2019 för att kunna förbereda och möjliggöra byggnation på kvartersmark, bland annat kvarteret med parkeringshuset för infartsparkeringar och säkra tillräcklig VA-kapacitet för både påbörjad och planerad bebyggelse. Vidare behöver också detta ske under 2019 med hänseende till Vattenfalls markförläggande av högspänningskabel för att undvika högre kostnader kopplat till säkerhetsåtgärder, minska störningar och effektivisera arbetet.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut innebär kostnader för nämnda åtgärder om cirka 170 miljoner kronor (160–185 miljoner kronor) inklusive vatten- och avlopp samt påslag för byggherrekostnad, oförutsedda åtgärder, risker och entreprenadarvode enligt avtal. Budget finns beviljad för etapp 2 med 60 miljoner kronor för projektering, förberedande arbeten samt genomförande under våren 2019. Ytterligare budget för genomförandeskedet etapp 2 kommer att sökas i T1 2019.

Av hittills inkomna intäkter från pågående stadsbyggnadsprojekt i Orminge centrum (Nybackakvarteret, byggnationer påbörjades hösten 2018), på 25 mkr 2018 och prognostiserad intäkt 2019 på 145 mkr, täcker 125 mkr av detta kostnaderna för etapp 2 tillsammans med beviljat bidrag via Stadsmiljöavtalet och ersättning från Nacka Vatten och Avfall, Natur- och trafiknämnden samt övriga ledningsägare utifrån tecknade genomförandeavtal. Intäkterna summeras till ca 185–195 mkr för perioden 2018–2019.

Totalt sett ska samordningsprojektet göra ett nollresultat. Detta innebär att de kostnader som uppstår inom samordningsprojektet ska fördelas ut på ingående stadsbyggnadsprojekt. Totalt kommer markförsäljning och exploateringsbidrag generera ca 650 miljoner kronor i intäkter från stadsbyggnadsprojekten i Orminge. Bedömd kostnad för genomförande av allmänna anläggningar är 450 miljoner kronor, varav Orminge centrum utgör ca 300 miljoner kronor av totala kostnaden. Övriga projekt är t ex Kraftledningsstråket. Stadsbyggnadsprojekten i Orminge bedöms ge en vinst på ca 200 miljoner kronor.

Konsekvenser för barn

Projektets bedömning är att utbyggnaden kommer att skapa trygga och tillgängliga trafik-, centrum- och bostadsmiljöer för barn jämfört med dagens situation.

Bilagor

Bilaga 1 – Orminge centrum, utbyggnad av allmänna anläggningar, etapp 2, 9438

Bilaga 2 – Ärendeöversikt med karta 9438

Bilaga 3 – Projektrapport 9438.

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Lisa Bergdahl
Projektchef Orminge
Exploateringsenheten Nacka